

屋根&外壁ほか付帯補修工事調査報告書

① PC住宅部(プレキャスト住宅)及び木造増築部現場調査

1) 屋根調査・シート防水施工 **(シート防水の貼り替えが至急必要です)**



回り階段の増築時に同時施工されたと思われるシート防水。
階段室の屋根と連結されて施工してあります。

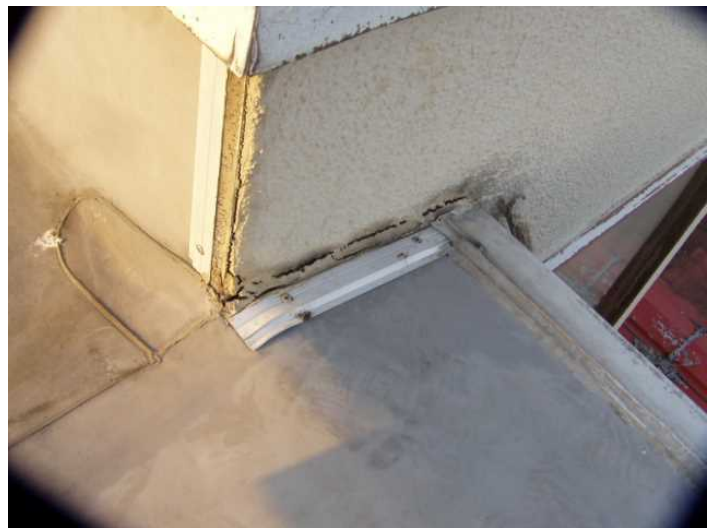


シート防水材に2か所穴が空き、
雨水が侵入しています。
2階の部屋の天井部分に雨漏りの
痕跡は見られませんが、いずれ雨漏り
してくると思われます。

シート防水の重ね貼り工事が必要です。
増築した階段室とRC造りの躯体接続部分の
施工不良も雨漏りの原因になっています。
アンテナ撤去後の処置も悪く、雨水侵入の
道が出来ていました。

アンテナ撤去後の防水処理が必要です。

接続取り合い部の防水補修が必要です。



2) 外壁＋ベランダ＋軒天調査 (塗装工事とベランダ防水、モルタル補修工事が必要です)



外壁には大きな損傷は見られません。
塗装工事をすれば15年～20年は持ちます。

2階の屋根の破風部分(屋根の端部)が雨水の侵入でコンクリートの膨れがあり、塗装する前にモルタル補修が必要です。



ベランダはコンクリートで防水なし。
床のクラックの補修をされた跡があります。
現在も雨水が床面から侵入し、ベランダ天井面に浸みだし、塗膜の剥離や、コンクリートの爆裂があり、早急に補修が必要です。

爆裂とは(コンクリートの躯体に雨水が侵入し、鉄筋が錆びて膨張し、コンクリート自体を破壊してしまう現象をいいます)



天井の塗膜剥離と爆裂の写真です。
このまま放置しておくと、数年以内にベランダそのものが崩壊し落下してしまう危険性が大です。

②回り階段部調査(木造在来工法)

1)屋根調査結果(平葺き・シート防水パラペット造り)(**屋根の葺き替えが必要です**)



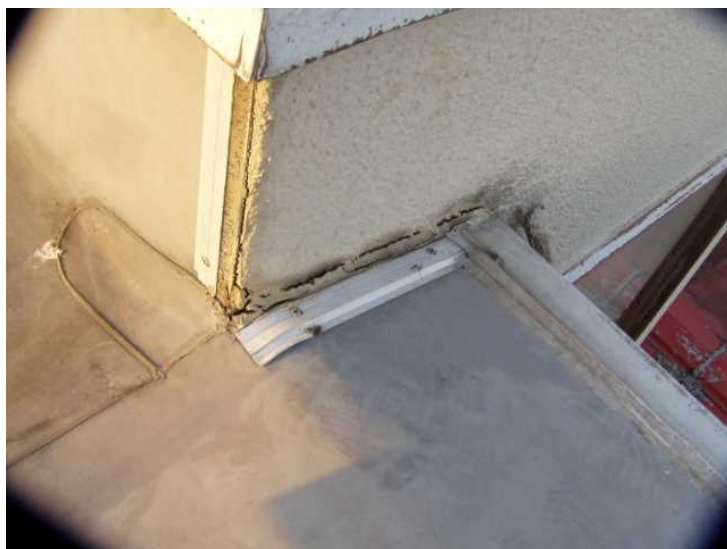
RC構造と木造階段の両方の屋根をシート溶接で一体化してあります。

屋根の構造は、木造で下地ベニヤの上にシート防水施工です。パラペット(立ち上がり部分)の側面までしか防水シートは施工してありません。笠木は亜鉛鉄板を釘打ちして止めてあり、雨漏りの原因になっています。



防水シートに1か所穴が開いていて(原因不明)水たまりの跡がくっきりと付いています。階段天井の広範囲に雨水が回り、調査でシートの上に乗ったとき、下地ベニヤの割れる音がはっきりと判別出来ました。

RC構造と木造階段の接続部分は、ひび割れがひどく、雨漏りの原因の一つになっています。



2) 階段天井のボード剥がれ調査



天井下地の石膏ボードに雨水が浸透し、ビス止めが効かなくなって割れている。屋根の防水不良による漏水状況からすると、天井下地の石膏ボードを3～4枚交換しないといけないようです。(1枚 900×1.800)

天井の石膏ボードまで交換が必要です。



雨漏りの原因は、屋根だけでなく、木製窓にもあったようです。(3か所の窓が同じように劣化しています)

アルミサッシに交換する必要があります。

窓枠の劣化が進み、ひび割れ、腐朽しています。この部分からの雨漏りもしています。



③ 和室+トイレ+玄関屋根調査

1)コロニアル葺き寄棟屋根 (屋根全体の葺き替えが必要です)



屋根材(コロニアル)自体の経年劣化で、あちこちひび割れし、雨水の侵入が全体に見られます。
点検のため屋根に上った時には、場所を選んで移動しないと、抜け落ちてしまうほど、下地の木材まで痛んでいるのが分かりました。

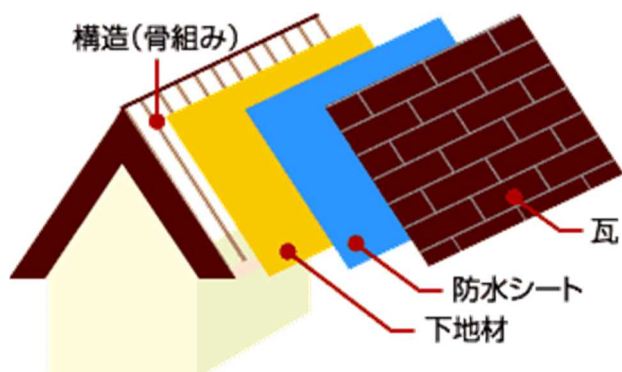
屋根と外壁の接合部(雨仕舞)には水切りという部材が入ってますが、施工不良で雨水の侵入原因になっています。



雨漏りを何回か補修した後もありました。



屋根の構造イラストです。



2)和室天井雨漏り調査 (天井下地を一部補強し、重ね張り(クロス)補修が必要)
目透かし天井(杢目) (雨漏りで一部腐朽し、落下寸前の状態)



天井全体にベニヤを貼り、和室専用の天井クロスを貼れば、コストも安く、和室にマッチした仕上がりになります。

【補修工事調査に同行した協力業者一覧】

- | | | | |
|--------|---------|--------|-----|
| ① 大工 | 安原木工 | (安原見一) | 中原区 |
| ② 板金工事 | 井上板金店 | (井上 進) | 港北区 |
| ③ 防水工事 | ヨコハマ防水 | (小口則章) | 旭 区 |
| ④ 左官業 | 内山左官 | (内山春男) | 高津区 |
| ⑤ 塗装業 | みなみ塗装店 | (坂口弘明) | 南 区 |
| ⑥ 内装工事 | インテリア梶原 | (梶原 修) | 港北区 |

以上の協力業者と同道し、細部にわたって調査しました。

お住いの現状は上記のような状態ですが、建築当初には非常に良い建材を使用し、建築されたようです。

今後のお住いの使用計画にもよりますが、今、手を入れておけば今後15年～20年はメンテナンスは不要です。

調査報告書と見積書を同封しましたので、ご検討のほどお願い申し上げます。

平成27年5月

株式会社 日吉プラス
堀 江 弘 志